

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0164/2013/BV

Datum:
02.05.2013

Federführung:
Dezernat II, Gebäudemanagement

Beteiligung:

Betreff:

**Neubau Feuerwehrgerätehaus und Gerätehaus der
Deutschen Lebensrettungsgesellschaft Stadtgruppe
Heidelberg e.V. (DLRG)**

- Ausführungsgenehmigung
- Gewährung eines Investitionszuschusses in Höhe von 800.000 € für die DLRG
- Gewährung eines Darlehens für die DLRG

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	07.05.2013	Ö	() ja () nein () ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	06.06.2013	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	13.06.2013	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss sowie der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderats:

- 1. Der Gemeinderat erteilt die Ausführungsgenehmigung für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses Wieblingen nach den vorliegenden Plänen zu Gesamtkosten in Höhe von 2.141.500 €.*
- 2. Der Gemeinderat gewährt der DLRG für den Neubau eines Gerätehauses am Standort Wieblingen einen Investitionszuschuss in Höhe von 800.000 €.*
- 3. Der Gemeinderat gewährt der DLRG ein Darlehen in Höhe von 600.000 € zum Neubau eines Gerätehauses am Standort Wieblingen.*

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Neubau Feuerwehrgerätehaus Wieblingen	2.141.500 €
Investitionszuschuss DLRG	800.000 €
Darlehen DLRG	600.000 €
Einnahmen:	
Zuschuss Neubau Feuerwehrgerätehaus Wieblingen	275.000 €
Finanzierung:	
Neubau Feuerwehrgerätehaus	
• Ansatz in 2013	220.000 €
• Verpflichtungsermächtigung in 2013	1.000.000 €
• Ansatz in 2014	1.364.000 €
• Ansatz im Finanzplanungszeitraum	516.000 €
• Zusätzliche Veranschlagung ab 2015 (Ausgaben)	41.500 €
• Zusätzliche Veranschlagung ab 2015 (Einnahmen)	275.000 €
Investitionszuschuss DLRG	
• Ansatz in 2013	400.000 €
• Ansatz in 2014	400.000 €
Darlehen DLRG	
• Ansatz in 2013	600.000 €
• Zusätzliche Veranschlagung ab 2015	173.200 €

Zusammenfassung der Begründung:

Die derzeitigen Gerätehäuser sind in baulich schlechtem Zustand und entsprechen nicht mehr den heutigen fachlichen Anforderungen sowie den Vorgaben der Unfallversicherung. Beide Gerätehäuser sollen auf dem gleichen Grundstück errichtet und baulich so gestaltet werden, dass durch die gemeinsame Nutzung bestimmter Gebäudeteile Synergieeffekte entstehen.

Begründung:

1. Ausgangslage

Die Freiwillige Feuerwehr in Wieblingen hat derzeit eine Mitgliederstärke von 35 Personen, darunter sechs Frauen. Die Jugendfeuerwehr beträgt aktuell zehn Jungen und Mädchen. Die Fahrzeughalle befindet sich seit Gründung der Abteilung Wieblingen im denkmalgeschützten Alten Wieblingen Rathaus in der Mannheimer Straße 259. Über die Unterbringung der Wehr sowie die baulichen und funktionalen Defizite wurde bereits in der Drucksache: 0007/2012/IV berichtet.

Berichtet wurde auch über die baulichen Probleme der Deutschen Lebensrettungs-gesellschaft Stadtgruppe Heidelberg e.V. (DLRG), die ebenfalls nur durch einen Neubau gelöst werden können. Der Gemeinderat hat deshalb zugestimmt, dass der Neubau Feuerwehrgerätehaus Wieblingen und der Standort DLRG auf dem Grundstück Mannheimer Straße realisiert werden soll und die Verwaltung beauftragt, die erforderlichen Schritte in die Wege zu leiten.

2. Baumaßnahme

Der Neubau der Gerätehäuser für die freiwillige Feuerwehr Wieblingen und die DLRG an der Mannheimer Straße ist auf einer Teilfläche von rund 2.800 m² des städtischen Grundstücks Flst. Nr. 33074 vorgesehen.

Aufgrund der beabsichtigten Synergieeffekte in Form einer gemeinsamen Nutzung bestimmter Gebäudeteile, ist eine Realteilung des Grundstücks nicht möglich. Da sich beide Gebäude auf dem gleichen Grundstück befinden, ist eine Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) mittels notariell zu beurkundender Teilungserklärung erforderlich. Bei der Teilungserklärung handelt es sich um die Erklärung des Grundstückseigentümers Stadt gegenüber dem Grundbuchamt, dass das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile aufgeteilt wird. Die Teilungserklärung bestimmt welche Gebäudeteile in Sondereigentum, d.h. künftig im Eigentum der Feuerwehr (Stadt) bzw. DLRG stehen und welche Gebäudeteile sich in Gemeinschaftseigentum befinden. Weiter sind in der Regel besondere Sondernutzungsrechte (z. B. an Stellplätzen) festgehalten. Da die Stadt künftig alleiniger Grundstückseigentümer bleibt, wird in einem zweiten Schritt an den Miteigentumsanteilen der DLRG ein sogenanntes Teileigentumserbbaurecht bestellt. Die DLRG als Eigentümer ihres Gebäudes bzw. ihrer Miteigentumsanteile zahlt für die Nutzung des städtischen Grund und Bodens einen angemessenen jährlichen Erbbauzins an die Stadt.

Vorgesehen ist ein zweigeschossiges Gebäude parallel zur Mannheimer Straße gegenüber der Einmündung Mittelgewannweg. Mit einem Straßenabstand von 20 Metern sichert die freie Fläche vor den Fahrzeughallen zum einen die direkte Ausfahrt im Einsatzfall und lässt zum anderen die Präsenz des Gebäudes zurücktreten.

Das Gebäude besteht aus Fahrzeughallen an den Gebäudeseiten, im Nordwesten für die DLRG für vier und im Südwesten für die Feuerwehr für drei Fahrzeuge. An den Feuerwehrteil angegliedert ist das Einsatzmittellager der Stadt Heidelberg.

In der Gebäudemitte werden über einen gemeinsamen Eingang die Funktions- und Aufenthaltsräume erschlossen.

Im Obergeschoss liegen die über ein gemeinsames Treppenhaus erreichbaren Jugend- und Schulungsräume sowie die dazugehörigen Nebenräume. Die Räume im Obergeschoss orientieren sich zum rückwärtigen freien Feld.

Den Jugend- und Schulungsräumen ist jeweils eine Loggia zugeordnet, von der aus eine Treppe auf das zwei Meter tiefer liegende Gelände führt.

Treppenhaus, Fahrstuhl und Toiletten in der Gebäudemitte können ebenso wie die durch eine mobile Trennwand geteilten Schulungsräume von der Feuerwehr und der DLRG gemeinsam genutzt werden. Im Übrigen stehen den Nutzen noch Garderoben Küchen und Lagerräume zur Verfügung.

Die tragenden Wände des Erdgeschosses werden als Stahlbetonwände hergestellt, tragende Wände des Obergeschosses in Leichtbauweise. Die Dämmung der Außenwände erfolgt über ein Wärmedämm-Verbundsystem.

Der mittlere Gebäudeteil wird mit einer Gas-Brennwerttherme über statische Heizflächen beheizt und mit einer zentralen Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Beheizung der Fahrzeughallen erfolgt über Umluft-Deckenheizgeräte. Das Warmwasser wird dezentral über Elektro-Durchlauferhitzer erzeugt.

Der mittlere Gebäudeteil mit den Aufenthaltsräumen wird in Passivhausbauweise erstellt. Die Dachflächen werden extensiv begrünt, das Niederschlagswasser wird auf das Gelände zur weitestgehenden Versickerung geleitet. Die befestigten Freiflächen werden mit einem versickerungsfähigen Belag hergestellt. Geplant ist auch, Photovoltaikmodule auf den Dachflächen zu installieren.

3. Kosten

Die Kosten für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses Wieblingen und des Gerätehauses der DLRG Stadtgruppe Heidelberg wurden gemeinsam ermittelt, da die Baumaßnahme gemeinsam ausgeschrieben, beauftragt und durchgeführt werden soll. Hierdurch werden Kosteneinsparungen erwartet, aber auch Schnittstellenprobleme vermieden.

Für die Gesamtmaßnahmen wurden daher folgende Kosten ermittelt:

Kostengruppe:	Bezeichnung:	Währung:	Einzelbetrag Gewerk:	Währung:	Gesamtbetrag Kostengruppe:
200	Herrichten und Erschließen			€	126.200
210	Herrichten	€	6.000		
220	Öffentliche Erschließung	€	0		
230	Nicht-öffentliche Erschließung	€	120.200		
300	Bauwerk - Baukonstruktion			€	1.798.200
300	Erdarbeiten	€	76.300		
308	Drän- und Versickerarbeiten	€	4.800		
330	Mauerarbeiten	€	9.600		
331	Betonarbeiten	€	338.400		
334	Zimmer- und Holzbauarbeiten	€	310.300		
338	Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten	€	128.800		
339	Klempnerarbeiten	€	30.800		
340	Trockenbauarbeiten	€	73.700		
345	Wärmedämm-Verbundsysteme	€	132.900		

350	Putz- und Stuckarbeiten	€	31.800		
352	Fliesen- und Plattenarbeiten	€	42.100		
353	Estricharbeiten	€	27.600		
355	Tischlerarbeiten	€	79.300		
356	Parkettarbeiten	€	29.100		
358	Rollladenarbeiten	€	50.300		
360	Metallbauarbeiten	€	70.600		
361	Verglasungsarbeiten	€	159.300		
363	Maler- und Lackierarbeiten	€	29.500		
365	Bodenbelagsarbeiten	€	53.400		
391	Baustelleneinrichtung	€	52.100		
392	Gerüste	€	55.100		
397	Zusätzliche Maßnahmen	€	12.400		
400	Bauwerk – Technische Ausrüstung			€	606.100
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	€	100.100		
420	Wärmeversorgungsanlagen		120.000		
430	Lufttechnische Anlagen	€	75.600		
440	Starkstromanlagen	€	223.200		
450	Fernmelde- u. informations-technische Anlagen	€	27.000		
460	Förderanlagen	€	35.700		
480	Gebäudeautomation	€	24.500		
500	Außenanlagen			€	324.600
700	Baunebenkosten			€	798.900
	Insgesamt			€	3.654.000

Entsprechend den Flächenanteilen im gesamten Gebäudekomplex entfallen auf

DLRG	45,79%	und somit	1.673.200 €
Stadt Heidelberg	54,21%	und somit	1.980.800 €
Zum städtischen Anteil kommen noch die Kosten für die nutzungsspezifischen Ausstattungen und das Mobiliar in Höhe von			160.700 €
Gesamtkostenanteil Stadt Heidelberg			2.141.500 €

Mit dem für diesen Bereich erforderlichen Bebauungsplanverfahren wurde begonnen. Die öffentliche Erschließung dieses Bereichs Wieblingens ist erforderlich.

Das Grundstück am Ortseingang wurde insbesondere auf Grund des direkten Zugangs zu wichtigen Verkehrsstraßen ausgewählt. Da bewusst ein Grundstück in einer besonderen Lage zur Verfügung gestellt wird, sind aus diesem Grund die Kosten der öffentlichen Erschließung dem Grundstück anzulasten. Die Position Nicht-öffentliche Erschließung berücksichtigt die Kosten der Hausanschlüsse an die Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen, die gemäß den entsprechenden Satzungen der Stadt Heidelberg erhoben werden, sowie den Baukostenzuschuss für den Anschluss an das Stromnetz.

Der Neubau des Feuerwehrgerätehauses wird grundsätzlich vom Land Baden-Württemberg bezuschusst. Die Höhe des Zuschusses richtet sich nach den erforderlichen und tatsächlich realisierten Stellplätzen. Nach den derzeitigen Planungen kann von einem Zuschuss in Höhe von maximal 275.000 € ausgegangen werden.

Die Kosten für den Neubauanteil der DLRG finanziert diese über Zuschüsse des Landes Baden-Württemberg, der Stadt Heidelberg (2013 und 2014 jeweils 400.000 €) sowie durch Eigenmittel und Eigenleistungen (ca. 100.000 €). Da die Zuschüsse des Landes an die DLRG in kleinen Raten über einen langfristigen Zeitraum hinweg ausgezahlt werden, gewährt die Stadt Heidelberg zur Zwischenfinanzierung ein zinsloses Darlehen in Höhe von 600.000 €. Die Mittel hierfür sind im Haushaltsjahr 2013 veranschlagt. Sollte die Gesamtsumme des Bauvorhabens DLRG ausgeschöpft werden, muss die Darlehenssumme gegebenenfalls in 2015 um 173.200 € erhöht werden.

Die Rückzahlung des Darlehens erfolgt analog der Zuschusszahlungen des Landes an die DLRG. Zur Sicherstellung des Darlehens tritt die DLRG den Anspruch auf die Auszahlung des Landeszuschusses an die Stadt ab. Darüber hinaus soll eine Sicherungshypothek in das Erbbaugrundbuch zu Gunsten der Stadt Heidelberg eingetragen werden.

4. Flächen

Die Flächenbilanz der vorliegenden Planung sieht für das Feuerwehrgerätehaus so aus:

Raum:	Nutzfläche: m ²	Verkehrsfläche m ²	Technische Funktionsfläche m ²
Erdgeschoss	485,85	27,73	
Dusche Damen	2,53		
Dusche Herren	3,87		
Fahrzeughalle	199,50		
Funkraum	11,89		
Einsatzmittellager	120,00		
Kleiderlager/Trocknungsraum	15,40		
Lager	18,00		
Putzraum	4,36		
Umkleide Herren	53,90		
Umkleide Damen	18,06		
Verwaltung	11,89		
Toiletten Damen	4,56		
Toiletten Herren	7,68		
Werkstatt	14,21		

Flur Schwarzbereich		10,97	
Flur Weißbereich		16,76	
1. Obergeschoss	175,92		
Garderobe	23,63		
Jugendraum	29,70		
Küche	12,70		
Lehrmittel/Stuhllager	7,51		
Schulung	78,67		
Terrasse	19,29		
Vorrat	4,42		
Summe Feuerwehr	661,77	27,73	

Gemeinschaftsflächen			
Technikraum EG			32,97
Aufzug		3,50	
Eingang		43,09	
Behindertentoilette	5,76		
Toilette Damen	3,02		
Toilette Herren	6,00		
Aufzug		3,50	
Flur		21,77	
Treppe		12,95	
Summe	14,78	84,81	32,97

Die Netto-Grundfläche des Bauteils der DLRG beträgt 582,37 m².

5. Termine

Baubeginn ist im November 2013 vorgesehen, die Bauzeit wird ca. 14 Monate betragen.

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
DW2	+	Ziel/e: Ein aktives und solidarisches Stadtleben ermöglichen Begründung: Freiwillige Feuerwehren sind essentielle Bestandteile des Stadtlebens. Durch die örtliche Nähe wird die Sicherheit für die Bewohnerinnen und Bewohner im Stadtteil gewährleistet und mitgestaltet. Ziel/e:
DW6	+	Ziel/e: Generationenbeziehungen und Generationensolidarität sowie das Ehrenamt stärken Begründung: Zur Erhaltung der Attraktivität des Ehrenamtes der Freiwilligen Feuerwehr mit aktiver Jugendarbeit sind adäquate Bedingungen unverzichtbar. Die Freiwilligen Feuerwehren sind darüber hinaus Begegnungsstätte der Generationen (Altersabteilung) Ziel/e:
QU1	+	Ziel/e: Solide Haushaltswirtschaft Begründung: Hohe Investitionen zum Erhalt des jetzigen Standorts sind nicht wirtschaftlich, da sie zu keinem Qualitäts- und Sicherheitsgewinn führen. Ein Neubau beseitigt den bestehenden Investitionsstau.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

gezeichnet

Bernd Stadel

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Lageplan
A 02	Grundriss Erd- und Obergeschoss
A 03	Ansichten und Schnitte